

Årsredovisning

för

Brf Orren 23

773200-0398

Räkenskapsåret

2019

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Bokslutskommentarer

Revisionsberättelse

Styrelsen för Brf Orren 23, med säte i Karlstad, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019, vilket är föreningens 61:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

STYRELSEN: har haft följande sammansättning:

Lars Frisk (ordf.)	Gudrun Andersson (led.)
Hans Werme (vice ordf.)	Catrine Högling (led.)

SUPPLEANTER

Rikard Löfberg
Jan Erik Gunnarsson

Till valberedning valdes Britta Jonsson

REVISORER:

Anette Ivarsson, supl: Göran Olsson. Av styrelsen särskild utsedd yrkesrevisor, auktoriserad revisor Katarina Nilsson, Grant Thornton.

SAMMANTRÄDEN:

Under året har 5 sammanträden protokollförts och ordinarie föreningsstämma 2019-06-26. Dessutom sker veckovis träff med styrelseledamöter.

MEDLEMSBYTEN:

Följande medlemsbyte har skett under kalenderåret 2019:

Lgh 119 Ulla-Britt Örtlund db överlåter till Caj Lokkin 19-10-22.

EKONOMI:

Under året har hyror och avgifter tagits ut med följande belopp:

Hyror och övriga intäkter	940 207:-	
Hyror för fondavsättning IF	92 142:-	
Värmeavgifter	<u>167 918:-</u>	<u>1 200 267:-</u>

Årets resultat jämfört med närmast föregående år:

Kostnadsökning	-29 110:-	
Intäktsökning	+48 231:-	
2018 års vinst	<u>115 981:-</u>	<u>135 102:-</u>

Årets reparationskostnader uppgår till 131 523:- och styrelsens avsättning till yttre fond med 52 000:- ger ca 117:-/ kvm bostadsyta. Enl. stadgarna skall årlig avsättning vara 52 000:-.

Avsättning till fond för inre underhåll har gjorts med 92 142 :- . Vilket är mer än dubbel avsättning mot tidigare år (42.105:-). Uttag ur inre fond har gjorts med 12 053 :- till lägenhetsreparationer. Utgående behållning 359 791:-.

K

Årets värmekostnad 167 918 :- motsvarar en kostnad på 94,94 kr/kvm lägenhets- och lokalyta. En minskning mot föregående år med 2,48 kr/kvm.

Genomsnittligt avgiftsuttag per kvm 467:-. Uttag till Inre Fond ca 6,0 % på avgiften.
Förmögenhet per kvm bostadsrättsyta (1525.20) beräknat på värden 2018-12-31, 14.086,56.
Långfristig skuld per kvm bostadsrättsyta 2019-12-31, 721,22.

Fastigheten är enligt senaste fastighetstaxeringen taxerad till 22 425 000 :-, byggnad 12 305 000:- och mark 10 120 000:-. Fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar.

Fastigheten omfattar 27 bostadslägenheter med en sammanlagd yta på 1 567,6 kvm, uthyrda lokaler på 201,1 kvm totalt 1768,7 kvm. Dessutom finns 8 garage i gårdshuset med en yta på 122,4 kvm och ytterligare ett vidbyggt soprum. På gårdsplanen finns 13 parkeringsplatser de flesta med uttag för motorvärmare.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 200	1 152	1 109	1 128
Resultat efter finansiella poster	135	-99	159	26
Soliditet (%)	47	44	44	39

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	161 202	10 000	858 469	157 174	115 981	1 302 826
Enl. stämmobeslut				115 981	-115 981	0
			104 000	-104 000		0
Årets resultat					135 102	135 102
Belopp vid årets utgång	161 202	10 000	962 469	169 155	135 102	1 437 928

Avsättning till yttre fond för 2019 har gjorts med 52.000:-.

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 200 267	1 152 036
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 200 267	1 152 036
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-889 003	-1 065 028
Personalkostnader	2	-55 938	-79 006
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-105 275	-92 083
Summa rörelsekostnader		-1 050 216	-1 236 117
Rörelseresultat		150 051	-84 081
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 949	-14 469
Summa finansiella poster		-14 949	-14 469
Resultat efter finansiella poster		135 102	-98 550
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		0	214 531
Summa bokslutsdispositioner		0	214 531
Resultat före skatt		135 102	115 981
Årets resultat		135 102	115 981

K

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3, 4

2 647 612

2 522 705

Inventarier, verktyg och installationer

5

85 954

0

Summa materiella anläggningstillgångar

2 733 566

2 522 705

Summa anläggningstillgångar

2 733 566

2 522 705

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

5 252

4 014

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 670

106 542

Summa kortfristiga fordringar

40 922

110 556

Kassa och bank

Kassa och bank

261 395

298 490

Summa kassa och bank

261 395

298 490

Summa omsättningstillgångar

302 317

409 046

SUMMA TILLGÅNGAR

3 035 883

2 931 751

Ku

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

161 202

161 202

Reservfond

10 000

10 000

Fond för yttre underhåll

962 469

858 469

Summa bundet eget kapital

1 133 671

1 029 671

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

169 155

157 175

Årets resultat

135 102

115 981

Summa fritt eget kapital

304 257

273 156

Summa eget kapital

1 437 928

1 302 827

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

1 100 000

1 137 500

Summa långfristiga skulder

1 100 000

1 137 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

75 000

Leverantörsskulder

3 556

0

Skatteskulder

2 202

0

Övriga skulder

358 956

279 702

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

133 241

136 722

Summa kortfristiga skulder

497 955

491 424

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 035 883

2 931 751

Tilläggsupplysningar

1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	50
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda, 1 båda åren.

3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 964 861	4 964 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 964 861	4 964 861
Ingående avskrivningar	-2 686 701	-2 613 004
Årets avskrivningar	-73 697	-73 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 760 398	-2 686 701
Utgående redovisat värde	2 204 463	2 278 160

K

4 Markanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	367 724	367 724
Inköp	218 430	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	586 154	367 724
Ingående avskrivningar	-123 179	-104 793
Årets avskrivningar	-19 826	-18 386
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 005	-123 179
Utgående redovisat värde	443 149	244 545

5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	276 791	276 791
Inköp	97 706	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	374 497	276 791
Ingående avskrivningar	-276 791	-276 791
Årets avskrivningar	-11 752	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-288 543	-276 791
Utgående redovisat värde	85 954	0

6 Långfristiga skulder

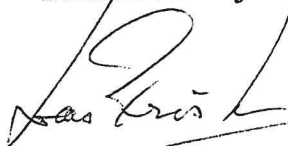
	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år	712 500	912 500
	712 500	912 500

7 Ställda säkerheter

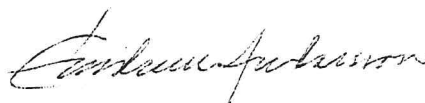
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	2 150 000	2 150 000
	2 150 000	2 150 000

K

Karlstad den 30 juni 2020



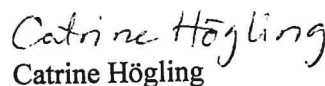
Lars Frisk



Gudrun Andersson



Hans Werme



Catrine Högling

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 juli 2020



Katarina Nilsson
Auktoriserad revisor



Anette Ivarsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf. Orren 23
Org.nr. 773200-0398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Orren 23 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf. Orren 23 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 17 juli 2020



Katarina Nilsson

Auktoriserad revisor



Anette Ivarsson

Lekmannarevisor